Annonay
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE D'ANNONAY
Département de l'Ardèche

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
MODIFICATION N°8

REGLEMENT

POS révisé le 17/12/1992
POS modifié les 2/6/1995 – 22/2/1996 – 18/7/1996 – 31/5/2000 – 31/5/2006 – 19/3/2012

MAIRIE D'ANNONAY
Hôtel de Ville
BP 133
07 104 ANNONAY CEDEX
T : 04 75 69 32 50 F : 04 75 69 32 78

PIÈCE ANNEXÉE A L'ARRÊTÉ
DU 12 MAI 2014
Le Maire
Olivier DUSSOPT

MAIRIE d'ANNONAY * (ARDECHE)

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES..... 4

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Zone UA 8
Zone UB.....16
Zone UC.....24
Zone UD.....32
Zone UI 41

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
.....47

Zone 1NA 48
Zone 2NA 51
Zone NAi 62
Zone NB 68
Zone NC 75
Zone ND 81

ANNEXE 87

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en trois titres :
TITRE 1 : Dispositions générales
TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

A : lecture des dispositions générales ;
B : lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain.

Le règlement proprement dit est suivi d'une annexe documentaire (extraits des principaux textes cités) et d'un lexique (définition de certains termes techniques utilisés).

Compte-tenu de la multitude des règles régissant le Droit de construire et de leur évolution, tout ne peut pas être dit dans ce règlement. Une mise à jour des textes cités en annexe devra être effectuée régulièrement et l'autorisation de construire pourra être précisée par la législation spécifique à certaines constructions ou modes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, un projet ne peut être autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles, ce qui peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre règle l'empêche.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent Règlement s'applique au territoire de la commune d'ANNONAY, à l'exclusion des parties du territoire couvertes par :

- La zone de rénovation urbaine de la **Deûme**, créée par Arrêté Préfectoral du 30 Mai 1969.
- La zone de rénovation urbaine de la **Cance**, créée par Arrêté Préfectoral du 30 Mai 1969.
- La ZAC de **CHARNAS 1** , créée par arrêté préfectoral du 23 Mars 1976.
- La ZAC de **CHARNAS 2** , créée par Délibération Municipale en date du 20 Novembre1987.
- La Z.A.C. de **MARENTON**, créée par Délibération Municipale en date du 12 Septembre 1988. La ZAC a été supprimée par délibération du conseil municipal le 26 octobre 2011. Le PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) demeure applicable sur le secteur.
- La ZAC des **PERRETTES** créée par Arrêté Préfectoral du 28 Octobre 1982, modifiée par Arrêté Préfectoral du 28 Décembre 1985, et par Délibération Municipale en date du 28 Juin 1991.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111 –2, R 111 –3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111- 21 du Code de l'Urbanisme (Cf. annexes).
- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application de lois d'aménagement et d'urbanisme (Art. L111-1-1 et L 121-10 du Code de l'Urbanisme).
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols créées en application de législations particulières (Art. L 126-1 du Code de l'Urbanisme).
- La loi du 27 Septembre 1941 portant sur les fouilles archéologiques, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques (Article 257 du Code Pénal). Au terme de cette loi, les découvertes fortuites de vestiges devront être signalées immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelle – le Grenier d'Abondance, 6 quai Saint-Vincent – 69001 Lyon.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ainsi que l'indication des espaces boisés classés à conserver ou à créer où les défrichements sont interdits et les coupes d'abattages d'arbres soumis à autorisation en vertu de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe 3) ;

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration

des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L 123-1- avant dernier alinéa –Cf Annexe 2).

ARTICLE 5 – TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le Règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES

UA, UB, UC, UD, UI .

ZONE UA

C'est une zone centrale correspondant essentiellement à la vieille ville, dont le caractère doit être protégé.

La construction est admise en ordre continu et doit s'intégrer dans les volumes et le paysage existants.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers inacceptables pour le voisinage et l'environnement.
Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager, prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme. (cf Annexe 6).
L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont admis :

- tous les types d'occupation et d'utilisation des sols susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, tels que immeubles d'habitation individuels ou collectifs, artisanat, commerce, salles d'activités ou d'équipements collectifs, sous réserve qu'il n'en résulte pas des nuisances et des dangers inacceptables pour le voisinage et l'environnement.

- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : Défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc…

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important.

En ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance (entrepôts, entreprises, commerces…), des dispositions particulières peuvent être exigées.

Les accès automobiles sont interdits sur les voies piétonnes, définies par un arrêté municipal.

II – VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies à créer et à classer dans la voirie communale doivent avoir une largeur minimale de 7 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de desservir des constructions à réaliser sur des terrains comportant une pente supérieure à 15% ou lorsque la voie est destinée à être utilisée en sens unique, la plate-forme peut être réduite à 6 mètres et la chaussée à 4.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 : ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

II – ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de ce réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher, à ses propres frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE UA 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (autres que les passages piétons)

1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou places publiques existantes, à modifier ou à créer. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

2 - Des adaptations à la règle, prévue au paragraphe ci-dessus, peuvent être autorisées :

Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui se trouve en retrait.

A l'angle de deux voies non perpendiculaires pour la modification de constructions existantes.

Le long des voies en courbe.

3 - La construction avec retrait peut être imposée lorsque des constructions existantes se trouvent dans cette situation.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de construction indiquée au plan, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées :

Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot.

Pour les parcelles de plus de 20 mètres de façade, à condition que la construction soit contiguë à l'une des limites séparatives latérales et, par rapport à l'autre limite, soit distante d'au moins 8 mètres et satisfasse aux conditions de l'article UA 10-2.

Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état, qui ne serait pas contiguë à la limite séparative, sous réserve de satisfaire aux conditions de l'article UA 10-2 et de s'éloigner d'au moins 8 mètres du bâtiment existant.

Pour des raisons d'ordre technique ou architectural.

Pour la modification de constructions existantes.

2 – Au-delà de la profondeur de 15 mètres, définie ci-dessus, les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de toiture ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur limite séparative, 5 mètres au faîtage et que la pente de toiture soit inférieure à 40%.

En outre, des adaptations à la règle du premier alinéa du présent paragraphe peuvent être accordées pour des modifications de constructions existantes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Hauteur par rapport à la largeur des voies :
L'article R 111-18 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas.

2 – Hauteur maximale absolue :
La règle est le respect de la hauteur des immeubles voisins ; l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

3 – Les règles des paragraphes 1 et 2 ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'ascenseurs, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation.

4 – Des adaptations aux règles des paragraphes 1 et 2 peuvent être accordées pour la modification sans surélévation de constructions existantes, pour la construction ou l'aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, de bâtiments destinés aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage naturel ou bâti existant. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

2 – Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, parpaings, agglomérés et béton banché « tout-venant ».

Pour le ravalement des façades dans le centre ancien, la couleur du nouvel enduit ou de la peinture de façade doit être judicieusement choisie en fonction des tonalités des façades environnantes.

3 – Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

4 – Les constructions doivent respecter les caractéristiques de la rue dans laquelle elles sont implantées et, en particulier, des immeubles voisins du point de vue de la hauteur, de la couleur, du rythme des percements.

5 – Le permis de construire peut être refusé :
S'il n'est pas fait usage de matériaux traditionnels de la région ;
Si les toitures traditionnelles comportent plus de deux pans, si le faîtage n'est pas parallèle à la rue et si leur pente excède 40% ;
Si les couvertures ne sont pas constituées de tuiles demi-rondes de teinte claire ou vieillie, (les sous-toitures en fibrociment sont autorisées mais doivent être recouvertes de tuiles demi-rondes, de récupération de préférence. Dans ce cas, la sous-face apparente en débords doit comporter un voligeage cloué sur les chevrons).
Si les ouvertures en façade manquent d'harmonie quant à leur disposition et leur dimension, si leur plus grande dimension n'est pas dans le sens de la hauteur (exception faite d'entrées de garage ou remises) et si les parties pleines des façades ne dominent pas les parties vides.

6 – Le garde-corps des balcons doit être le plus simple possible et présenter un parement vertical.

7 – Les fermetures et les menuiseries extérieures doivent être peintes en accord avec les teintes de la façade.

8 – Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère du lieu.

9 – Le caractère des alignements figurés sous la légende « Règle particulière d'architecture » est protégé.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé dans la mesure du possible :

1 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement.

2 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement.

Dans les lotissements, lorsque le nombre d'habitations est supérieur ou égal à 5, il sera prévu des parcs de stationnement en dehors des lots à raison d'une place pour deux habitations.

3 – Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :

Pour les commerces et les bureaux, 1 place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher;

Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement pour 2 lits, 1 place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant, ces deux chiffres n'étant pas cumulatifs pour les hôtels-restaurants ;

Pour les autres activités, 1 place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher;

4 – Constructions existantes :

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être exigées pour la transformation, l'extension ou la réhabilitation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination ou d'affectation.

5 – En cas de non-réalisation d'aires de stationnement, il pourra être fait application des dispositions de l'article L 421.3 (4ème et 5ème alinéas) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – Aucun C.O.S. n'est applicable sur les terrains dont la surface est inférieure à 1 000 m2.

2 – Un C.O.S. de 1.5 est applicable pour l'aménagement d'îlot entier ou sur les terrains dont la surface est supérieure à 1 000 m2.

3 – Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux bâtiments destinés aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

4 – Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage d'activités.

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé pour des raisons d'architecture et d'urbanisme dans les cas suivants :
Nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent ;
Création de volumes harmonieux sur des terrains d'angle ou bordés de plusieurs rues ;
Amélioration des conditions d'accessibilité et de sécurité des immeubles existants ;
Fermeture de loggias sur l'ensemble d'une façade ;
Adaptations architecturales et aménagements intérieurs restreints ;
Réalisation ou amélioration d'équipements collectifs ;

Le dépassement du C.O.S. suppose le respect des articles 1 à 13 précédents et le versement de la taxe de surdensité, prévue par les articles L 332-1 à L 332-5 du Code de l'Urbanisme.

ZONE UB

C'est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Elle comprend deux secteurs **UBa** et **UBb**, pour lesquels les C.O.S. sont différents.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers inacceptables pour le voisinage et l'environnement.
Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager, prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme. (cf Annexe 6).
L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UB 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont admis :

- tous les types d'occupation et d'utilisation des sols susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, tels que immeubles d'habitation individuels ou collectifs, artisanat, commerce, salles d'activités ou d'équipements collectifs, sous réserve qu'il n'en résulte pas des nuisances et des dangers inacceptables pour le voisinage et l'environnement.

- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : Défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important.

En ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance (entrepôts, entreprises, commerces...), des dispositions particulières peuvent être exigées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II – VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies à créer et à classer dans la voirie communale doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de desservir des constructions à réaliser sur des terrains comportant une pente supérieure à 15% ou lorsque la voie est destinée à être utilisée en sens unique, la plate-forme peut être réduite à 6 mètres et la chaussée à 4.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 : ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

II – ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de ce réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher, à ses propres frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE UB 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (autres que les passages piétons)

1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou places publiques existantes, à modifier ou à créer. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

2 - Des adaptations à la règle, prévue au paragraphe ci-dessus, peuvent être autorisées :

Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui se trouve en retrait.

A l'angle de deux voies non perpendiculaires pour la modification et l'extension de constructions existantes.

Le long des voies en courbe.

3 - La construction avec retrait peut être imposée lorsque des constructions existantes se trouvent dans cette situation.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de construction indiquée au plan, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées :

Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot.

Pour les parcelles de plus de 20 mètres de façade, à condition que la construction soit contiguë à l'une des limites séparatives latérales

et, par rapport à l'autre limite, soit distante d'au moins 8 mètres et satisfasse aux conditions de l'article UA 10-2.

Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état, qui ne serait pas contiguë à la limite séparative, sous réserve de satisfaire aux conditions de l'article UA 10-2 et de s'éloigner d'au moins 8 mètres du bâtiment existant.

Pour des raisons d'ordre technique ou architectural.

Pour la modification de constructions existantes.

2 – Au-delà de la profondeur de 15 mètres, définie ci-dessus, les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de toiture ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3.5 mètres sur limite séparative, 5 mètres au faîtage et que la pente de toiture soit inférieure à 40%.

En outre, des adaptations à la règle du premier alinéa du présent paragraphe peuvent être accordées pour des modifications de constructions existantes.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Hauteur par rapport à la largeur des voies :
L'article R 111-18 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas.

2 – Hauteur maximale absolue :
La règle est le respect de la hauteur des immeubles voisins ; l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

3 – Les règles du paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'ascenseurs, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation.

4 – Des adaptations aux règles du paragraphe 2 peuvent être accordées pour la modification sans surélévation de constructions existantes, pour la construction ou l'aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, de bâtiments destinés aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage naturel. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

2 – Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, parpaings, agglomérés et béton banché « tout-venant ».

3 – Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

4 – Les constructions à intégrer dans un alignement existant doivent respecter les caractéristiques de la rue dans laquelle elles sont implantées et, en particulier, des immeubles voisins du point de vue de la hauteur, de la couleur, du rythme des percements.

5 – Les fermetures et les menuiseries extérieures doivent être peintes de préférence dans la gamme des ocres au brun, gris clair ou vert foncé.

6 – La construction de style contemporain doit respecter les principes de base suivants :
Simplicité des volumes ;
Unité des matériaux ;
Harmonie des couleurs ;

Les toitures en terrasses sont admises.

7 – Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres maximum, peuvent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut de 0.50 mètres maximum de hauteur. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature

de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les grillages doivent obligatoirement être doublés d'une haie vive.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé dans la mesure du possible :

1 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement.

2 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement.

Dans les lotissements, lorsque le nombre d'habitations est supérieur ou égal à 5, il sera prévu des parcs de stationnement en dehors des lots à raison d'une place pour deux habitations.

3 – Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :
Pour les commerces et les bureaux, 1 place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher ;
Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement pour 2 lits, 1 place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant, ces deux chiffres n'étant pas cumulatifs pour les hôtels-restaurants ;
Pour les autres activités, 1 place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher;

4 – Constructions existantes :

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être exigées pour la transformation, l'extension ou la réhabilitation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination ou d'affectation.

5 – En cas de non-réalisation d'aires de stationnement, il pourra être fait application des dispositions de l'article L 421.3 ($4^{ème}$ et $5^{ème}$ alinéas) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et lotissements sont subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Dans le cas de constructions en retrait, les marges de reculement doivent être traitées en espaces verts ;

Il est rappelé que, sur les terrains figurant au plan de zonage sous la rubrique « espaces boisés classés », les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements y sont interdits. (Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les C.O.S. applicables sont de :

1,2 dans le secteur **UBa** ;

1 dans le secteur **UBb** ;

2 – Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux bâtiments destinés aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

3 – Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage d'activités.

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé pour des raisons d'architecture et d'urbanisme dans les cas suivants :

Nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent ;

Création de volumes harmonieux sur des terrains d'angle ou bordés de plusieurs rues ;

Amélioration des conditions d'accessibilité et de sécurité des immeubles existants ;

Fermeture de loggias sur l'ensemble d'une façade ;

Adaptations architecturales et aménagements intérieurs restreints ;

Réalisation ou amélioration d'équipements collectifs ;

Le dépassement du C.O.S. suppose le respect des articles 1 à 13 précédents et le versement de la taxe de surdensité, prévue par les articles L 332-1 à L 332-5 du Code de l'Urbanisme.

ZONE UC

C'est une zone résidentielle, principalement destinée à l'habitat collectif discontinu et dense.

Elle comprend deux secteurs **UCa** et **UCb**, pour lesquels les C.O.S. sont différents.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers inacceptables pour le voisinage et l'environnement.
Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager, prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme. (cf Annexe 6).
L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont admis :

- tous les types d'occupation et d'utilisation des sols susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, tels que immeubles d'habitation individuels ou collectifs, artisanat, commerce, salles d'activités ou d'équipements collectifs, sous réserve qu'il n'en résulte pas des nuisances et des dangers inacceptables pour le voisinage et l'environnement.

- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : Défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc…

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important.

En ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance (entrepôts, entreprises, commerces…), des dispositions particulières peuvent être exigées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II – VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies à créer et à classer dans la voirie communale doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de desservir des constructions à réaliser sur des terrains comportant une pente supérieure à 15% ou lorsque la voie est destinée à être utilisée en sens unique, la plate-forme peut être réduite à 6 mètres et la chaussée à 4.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 : ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

II – ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de ce réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher, à ses propres frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée de plus de 20m² d'emprise au sol par des travaux d'aménagement et/ou de construction (terrasse, toiture, voirie…), l'imperméabilisation des sols doit être limitée et compensée par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux sur le terrain, adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation seront privilégiés.
Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur.
Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 5 l/s/ha pour une pluie de période de retour 30 ans. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.
Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la commune d'Annonay visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux avant rejet vers les ouvrages collecteurs.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite

ARTICLE UC 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (autres que les passages piétons)

1 – Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement des voies ou places, publiques ou privées (à l'alignement futur lorsque les travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de 5 mètres.

Toutefois, lorsque des marges de recul plus importantes sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui figurant au plan.

2 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées dans les cas suivants :

a/ Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots sans toutefois qu'il puisse être dérogé (sauf dans les cas prévus en b et c ci-après) à l'application stricte des règles de recul par rapport aux voies limitant l'îlot ou l'ensemble d'îlots.

b/ Pour des raisons d'ordre technique ou architectural, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments non édifiés à 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.

c/ Pour la modification et l'extension de constructions existantes.

3- Pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation, l'implantation est autorisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m. Lorsque les annexes à l'habitation sont édifiées à l'alignement, leur hauteur maximale est de 2.60 mètres à l'égout, 3.70 mètres au faîtage, avec une pente de toiture inférieure à 40%.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Les constructions d'habitation individuelle, dont la hauteur n'excède pas 8 mètres à l'égout des toitures, doivent être implantées soit en limite séparative sur au moins un côté soit par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutes les autres constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de toiture ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Cependant, la construction en limite séparative latérale peut être autorisée :
Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements.
Sur la ou les limites séparatives latérales où existe un immeuble mitoyen également établi en limite.
Sur les parcelles de moins de 16 mètres de large.

3 – Des bâtiments annexes et autres constructions limités à un rez-de-chaussée peuvent être édifiés sur les limites séparatives de la propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 2.60 mètres à l'égout, 3.70 mètres au faîtage et que la pente de toiture soit inférieure à 40%.

4 – Des adaptations à la règle 1 ci-dessus peuvent être acceptées pour la modification de constructions existantes.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais), ne peut excéder 16 mètres à l'égout des toitures.

2 – Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons sont découpés en tranches de 20 mètres ; pour l'application de cette disposition, la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

3 – Les règles des paragraphes 1 et 2 ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'ascenseurs, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation.

4 – Des adaptations aux règles des paragraphes 1 et 2 peuvent être accordées pour la modification sans surélévation de constructions existantes, pour la construction ou l'aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, de bâtiments destinés aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage naturel. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

2 – Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, parpaings, agglomérés et béton banché « tout-venant ». L'usage des matériaux traditionnels de la région est recommandé ainsi que les enduits de teinte naturelle, à l'exclusion des couleurs vives.

3 – Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

4 – Le permis de construire peut être refusé :
Si, pour les maisons individuelles, les annexes telles que garage, buanderie, etc... ne sont pas intégrées dans la composition ;
Si les volumes bâtis ne sont pas adaptés à la configuration du sol et si les mouvements de terre sont importants et non intégrés au site ;
Si les fermetures et les menuiseries extérieures ne sont pas peintes dans la gamme des ocres, verts ou gris clairs.

5 – La construction de style contemporain doit respecter les principes de base suivants :
Simplicité des volumes ;
Unité des matériaux ;
Harmonie des couleurs ;

6 – Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres maximum, peuvent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut de 0.50 mètres maximum de hauteur. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les grillages doivent obligatoirement être doublés d'une haie vive.

7 – Si des liaisons piétonnes existent ou sont prévisibles, les groupes d'habitations et lotissements ne doivent pas être clos dans leur totalité afin de ne pas les compromettre.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement.

2 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement.

Dans les lotissements, lorsque le nombre d'habitations est supérieur ou égal à 5, il sera prévu des parcs de stationnement en dehors des lots à raison d'une place pour deux habitations.

3 – Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :
Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, pour les constructions nouvelles à usage d'activités, 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4 – Constructions existantes :
Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être exigées pour la transformation, l'extension ou la réhabilitation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.

5 – En cas de non-réalisation d'aires de stationnement, il pourra être fait application des dispositions de l'article L 421.3 (4ème et 5ème alinéas) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et lotissements sont subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les espaces communs, traités en espaces de jeux et en espaces plantés, doivent respecter les conditions suivantes :
Pour les logements et ensembles d'habitations individuelles de plus de 15 logements = 10% de la surface du terrain ;

Pour l'habitat collectif portant sur un terrain de plus de 3 000 m2 = 15% de la surface du terrain.

Il est rappelé que, sur les terrains figurant au plan de zonage sous la rubrique « espaces boisés classés », les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements y sont interdits. (Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les C.O.S. applicables sont de :
0.8 dans le secteur **UCa** ;
0.6 dans le secteur **UCb** ;

2 – Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux bâtiments destinés aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

3 – Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage d'activités.

ARTICLE UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé pour des raisons d'architecture et d'urbanisme dans les cas suivants :
Nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent ;
Création de volumes harmonieux sur des terrains d'angle ou bordés de plusieurs rues ;
Amélioration des conditions d'accessibilité et de sécurité des immeubles existants ;
Fermeture de loggias sur l'ensemble d'une façade ;
Adaptations architecturales et aménagements intérieurs restreints ;
Réalisation ou amélioration d'équipements collectifs ;

Le dépassement du C.O.S. suppose le respect des articles 1 à 13 précédents et le versement de la taxe de surdensité, prévue par les articles L 332-1 à L 332-5 du Code de l'Urbanisme.

ZONE UD

C'est une zone résidentielle de faible densité divisée en deux secteurs :

Un secteur **UDa**, où le C.O.S. est de 0.40 ;
Un secteur **UDb**, où le C.O.S. est limité à 0.25 ;

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers inacceptables pour le voisinage et l'environnement.
Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager, prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme. (cf Annexe 6).
L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UD 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont admis :

- tous les types d'occupation et d'utilisation des sols susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, tels que immeubles d'habitation individuels ou collectifs, artisanat, commerce, salles d'activités ou d'équipements collectifs, sous réserve qu'il n'en résulte pas des nuisances et des dangers inacceptables pour le voisinage et l'environnement.

- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Sont soumis à des conditions d'isolation phonique les habitations situées en bordure de la R.D. 121 (tronçon ANNONAY – DAVEZIEUX).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'au moins 4 mètres de largeur, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune doit être organisé de manière à comporter en prolongement de la sortie de la parcelle une plate-forme visible de la chaussée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : Défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc…

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important.

En ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance (entrepôts, entreprises, commerces…), des dispositions particulières peuvent être exigées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II – VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies à créer et à classer dans la voirie communale doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de desservir des constructions à réaliser sur des terrains comportant une pente supérieure à 15% ou lorsque la voie est destinée à être utilisée en sens unique, la plateforme peut être réduite à 6 mètres et la chaussée à 4.50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 : ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

II – ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de ce réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher, à ses propres frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée de plus de 20m² d'emprise au sol par des travaux d'aménagement et/ou de construction (terrasse, toiture, voirie...), l'imperméabilisation des sols doit être limitée et compensée par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux sur le terrain, adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation seront privilégiés.
Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur.
Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 5 l/s/ha pour une pluie de période de retour 30 ans. Aucun débit

supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.
Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la commune d'Annonay visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux avant rejet vers les ouvrages collecteurs.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite

ARTICLE UD 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (autres que les passages piétons)

1 – Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement des voies ou places, publiques ou privées (à l'alignement futur lorsque les travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de 5 mètres.
Toutefois, lorsque des marges de recul plus importantes sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui figurant au plan.

2 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées dans les cas suivants :

a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots sans toutefois qu'il puisse être dérogé (sauf dans les cas prévus en b et c ci-après) à l'application stricte des règles de recul par rapport aux voies limitant l'îlot ou l'ensemble d'îlots.
b) Pour des raisons d'ordre technique ou architectural, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments non édifiés à 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.
c) Pour la modification et l'extension de constructions existantes.

3- Pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation, l'implantation est autorisée à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m. Lorsque les annexes à l'habitation sont édifiées à l'alignement, leur hauteur maximale est de 2.60 mètres à l'égout, 3.70 mètres au faîtage, avec une pente de toiture inférieure à 40%.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Les constructions d'habitation individuelle doivent être implantées par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutes les autres constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de toiture ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Cependant, la construction en limite séparative latérale peut être autorisée :

a) Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements.
b) Sur la ou les limites séparatives latérales où existe un immeuble mitoyen également établi en limite.
c) Sur les parcelles de moins de 16 mètres de large.

3 – Des bâtiments annexes et autres constructions limités à un rez-de-chaussée peuvent être édifiés sur les limites séparatives de la propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 2,60 mètres à l'égout, 3.70 mètres au faîtage et que la pente de toiture soit inférieure à 40%.

4 – Des adaptations à la règle 1 ci-dessus peuvent être acceptées pour la modification de constructions existantes .

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais), ne peut excéder :

Pour les collectifs = 10 m à l'égout des toitures ;
Pour l'habitat individuel = 8 m à l'égout des toitures ;
Pour les autres constructions = 8 mètres à l'égout des toitures, sauf contraintes techniques particulières ;

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons sont découpés en tranches de 20 mètres ; pour l'application de cette disposition, la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération. En dessous de 20 mètres linéaire, le point le plus défavorable doit être pris en considération.

2 – Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'ascenseurs, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation.

3 – Des adaptations aux règles du paragraphe 1 peuvent être accordées pour la modification sans surélévation de constructions existantes, pour la construction ou l'aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, de bâtiments destinés aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure.

4 – Dans la zone de protection des vues du Montmiandon, la hauteur maximum des toitures au faîtage ne doit pas excéder l'altitude de la voie dite « Corniche de Montmiandon ».

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage naturel. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

2 – Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, parpaings, agglomérés et béton banché « tout-venant ». L'usage des matériaux traditionnels de la région est recommandé ainsi que les enduits de teinte naturelle, à l'exclusion des couleurs vives.

3 – Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

4 – Le permis de construire peut être refusé :

Si, pour les maisons individuelles, les annexes telles que garage, buanderie, etc... ne sont pas intégrées dans la composition ;

Si les volumes bâtis ne sont pas adaptés à la configuration du sol et si les mouvements de terre sont importants et non intégrés au site ;

Si les fermetures et les menuiseries extérieures ne sont pas peintes dans la gamme des ocres, verts ou gris clairs.

5 – La construction de style contemporain doit respecter les principes de base suivants :
Simplicité des volumes ;
Unité des matériaux ;
Harmonie des couleurs ;

6 – Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres maximum, peuvent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0.50 mètres maximum de hauteur. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les grillages doivent obligatoirement être doublés d'une haie vive.

7 – Si des liaisons piétonnes existent ou sont prévisibles, les groupes d'habitations et lotissements ne doivent pas être clos dans leur totalité afin de ne pas les compromettre.

8 – Dans la zone de servitude de vue du Montmiandon, en bordure Est de la corniche, les clôtures pleines sont interdites.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement.

2 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement.

Dans les lotissements, lorsque le nombre d'habitations est supérieur ou égal à 5, il sera prévu des parcs de stationnement en dehors des lots à raison d'une place pour deux habitations.

3 – Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :
Pour les commerces et les bureaux, 1 place de stationnement pour 40 m^2 de surface de plancher ;

Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement pour 2 lits, 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, ces deux chiffres n'étant pas cumulatifs pour les hôtels-restaurants ;
Pour les autres activités, 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher;

4 – Constructions existantes :

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être exigées pour la transformation, l'extension ou la réhabilitation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.

5 – En cas de non-réalisation d'aires de stationnement, il pourra être fait application des dispositions de l'article L 421.3 (4ème et 5ème alinéas) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et lotissements sont subordonnés à l'observation des règles suivantes :

a) Les espaces communs, traités en espaces de jeux et en espaces plantés, doivent respecter les conditions suivantes :
Pour les lotissements ou ensembles d'habitations individuelles de plus de 15 logements = 10% de la surface du terrain ;
Pour l'habitat collectif portant sur un terrain de plus de 3 000 m² = 15% de la surface du terrain ;

b) Il est rappelé que, sur les terrains figurant au plan de zonage sous la rubrique « espaces boisés classés », les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements y sont interdits. (Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les C.O.S. applicables sont de :
0.40 dans le secteur **UDa** ;
0.25 dans le secteur **UDb** ;

2 – Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux bâtiments destinés aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

3 – Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage d'activités.

ARTICLE UD 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé pour des raisons d'architecture et d'urbanisme dans les cas suivants :

a) Construction de maisons individuelles sur des parcelles entières n'ayant pas fait l'objet d'un morcellement après la date de publication du P.O.S. (20 juillet 1977).

b) Adaptations architecturales et aménagements intérieurs restreints ;

c) Réalisation ou amélioration d'équipements collectifs ;

Le dépassement du C.O.S. suppose le respect des articles 1 à 13 précédents et le versement de la taxe de surdensité, prévue par les articles L 332-1 à L 332-5 du Code de l'Urbanisme.

ZONE UI

C'est une zone destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.
Elle comporte deux secteurs :

Un secteur **UIa** à vocation industrielle prédominante ;
Un secteur **UIb** à vocation artisanale prédominante dans les zones de La Peyre, Beauregard et de la Lombardière et à vocation commerciale prédominante dans celle de Varagnes – Les Six Chemins.
Un secteur **UIc** à vocation d'activités économiques non commerciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

a) Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, excepté ceux visés à l'Article UI 2 ;
b) Les bâtiments liés à l'activité agricole ;
c) Tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager, prévu à l'Article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (cf Annexe 6) ;
d) Les villages de vacances ;
e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
f) Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers inacceptables pour le voisinage et l'environnement en secteur UIb ;
g) Les commerces en secteur UIc
h) Les habitations en secteur UIc

ARTICLE UI 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

- tous les types d'occupation et d'utilisation de sols correspondant à la vocation prédominante de chaque secteur, sauf ceux qui sont susceptibles d'induire des nuisances et des risques inacceptables.

- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

En outre, sont autorisés en secteur UIa et UIb:

- les bâtiments à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

En secteur UIc, sont admis :

- Les hôtels et hébergements touristiques
- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs tels une caserne de gendarmerie et les logements liés
- Les surfaces de ventes liées à la valorisation des productions des activités de la zone dans la limite de 150 m² surface de plancher.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'au moins 6 mètres de largeur, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune doit être organisé de manière à comporter en prolongement de la sortie de la parcelle une plate forme visible de la chaussée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : Défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc…

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important.

En ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance (entrepôts, entreprises, commerces…), des dispositions particulières peuvent être exigées.

II – VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies à créer et à classer dans la voirie communale doivent avoir une largeur minimale de 10 mètres de plate-forme et 8 mètres de chaussée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UI 4 : ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

II – ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de ce réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher, à ses propres frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée de plus de 20m² d'emprise au sol par des travaux d'aménagement et/ou de construction (terrasse, toiture, voirie…), l'imperméabilisation des sols doit être limitée et compensée par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux sur le terrain, adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation seront privilégiés.

Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur. Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 5 l/s/ha

pour une pluie de période de retour 30 ans. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la commune d'Annonay visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux avant rejet vers les ouvrages collecteurs.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures)

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite

ARTICLE UI 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir une surface de :

- 3000 m2 en zone UIa
- 1000 m2 en zone UIb

Néanmoins, les extensions de bâtiments existants nécessaires à l'adaptation de l'activité sont autorisées.

En secteur UIc : non règlementé

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (autres que les passages piétons)

1 – Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement des voies ou places, publiques ou privées (à l'alignement futur lorsque les travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de 7 mètres.

2 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées dans les cas suivants :

a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots sans toutefois qu'il puisse être dérogé (sauf dans les cas prévus en b et c ci-après) à l'application stricte des règles de recul par rapport aux voies limitant l'îlot ou l'ensemble d'îlots.
b) Pour des raisons d'ordre technique ou architectural, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments non édifiés à 7 mètres de l'alignement existant ou projeté.
c) Pour la modification et l'extension de constructions existantes.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de toiture ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës, destinées à des locaux à usage d'habitation, doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures, sauf contraintes techniques particulières.
La règle précédente ne s'applique pas aux locaux techniques, cheminées, dispositifs de ventilation.

En secteur UIc, La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures, sauf contraintes techniques particulières.
La règle précédente ne s'applique pas aux locaux techniques, cheminées, dispositifs de ventilation.
La hauteur n'est pas règlementée pour des équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

2 –Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

3 – Dans les secteurs UIb et UIc, les clôtures, constituées par des grillages, doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 – Bâtiments à usage d'activités :
Le stationnement doit être proportionné aux besoins de l'établissement et assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités suivantes, il est imposé :

a) Commerces = 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher de construction ;
b) Hôtels et restaurants = 1 place de stationnement pour 2 lits, 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ; pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs ;

Autres activités = 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher de construction ;

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les surfaces libres de toute construction doivent être convenablement entretenues et plantées sur 15% au moins de la surface totale de la parcelle.
b) Des plantations formant écran peuvent être imposées en limites séparatives et le long des voies et autour des dépôts et décharges.

Il est rappelé que, sur les terrains figurant au plan de zonage sous la rubrique « espaces boisés classés », les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements y sont interdits. (Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section 2 du présent chapitre.

ARTICLE UI 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES

1NA, 2NA, NAi, NB, NC, ND.

ZONE 1 NA

La zone 1NA est une zone naturelle non équipée dans laquelle la commune envisage son développement urbain à long terme. Cette zone peut être urbanisée à l'occasion de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ou d'une modification du Plan d'Occupation des Sols.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

1 - Les constructions et établissements de toute nature ;
2 – Les lotissements et groupes d'habitations de toute nature ;
3 – L'ouverture de toute carrière ;
4 – Tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager, prévue à l'Article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (cf Annexe 6) ;
5 – Le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (cf Annexe 6) ;
6 – Les terrains de camping ou de caravanage pouvant recevoir au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs (cf Annexe 6) ;
7 – Les villages de vacances .

ARTICLE 1NA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 de l'article précédent, peuvent être autorisés, selon la procédure des adaptations mineures définie à l'article 4 du titre 1 :

1 – La reconstruction ou les modifications limitées de constructions existantes dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher initiale ;

2 – La construction d'équipements publics ;

3 – Les bâtiments d'exploitation agricole à condition qu'ils soient aisément démontables et les logements destinés aux exploitants ruraux .

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 1NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 1NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1NA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 – Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan ;

2 – A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies ;

3 – Le long du C.D. 370, la marge de reculement est portée à 25 mètres de l'axe de la voie .

ARTICLE 1NA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins des limites séparatives, sauf accord entre voisins pour réaliser simultanément des constructions mitoyennes sur des parcelles contiguës.

ARTICLE 1NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 1NA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 1NA 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 1NA 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il est rappelé que, sur les terrains figurant au plan de zonage sous la rubrique « espaces boisés classés », les coupes ou abattage d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements y sont interdits. (Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE 1NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 2NA

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement ou de constructions compatibles avec le développement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le Règlement.

Les équipements nécessaires au développement de la zone doivent être réalisés avec une participation de l'aménageur ou du constructeur dans le cadre d'une concertation avec la ville…

Cette zone comprend :

- un secteur **2NAa** où, en plus, est imposée une surface minimale de lot de 1 500 m² ;
- un secteur **2NAc** qui fait l'objet d'une réglementation spécifique ;
- un secteur **2NAd** qui correspond à la zone de CHARMENTON dont l'aménagement doit répondre aux dispositions de la Loi L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme dite Loi Barnier.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

1 - Les constructions et établissements de toute nature ;

2 – Les lotissements et groupes d'habitations à l'exception de ceux réalisés aux conditions de l'article 2NA 2 ;

3 – Tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager, prévue à l'Article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (cf Annexe 6) ;

4 – Le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (cf Annexe 6) ;

5 – Les terrains de camping ou de caravanage pouvant recevoir au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs (cf Annexe 6) ;

6 – Les villages de vacances ;

7 – L'ouverture de toute carrière, les affouillements et exhaussement de sol .

ARTICLE 2NA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 de l'article précédent, peuvent être autorisés :

1 – La reconstruction ou les modifications limitées de constructions existantes dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher initiale ;

2 – La construction d'équipements publics ;

3 – Les installations de sports et de loisirs (à l'exclusion des terrains de campement et de stationnement de caravanes) ;

4 – La construction de bâtiments à usage agricole situés dans le périmètre défini par les bâtiments existants d'une exploitation agricole;

Par ailleurs, peuvent être admis les lotissements et groupements d'habitations lorsque :

Le projet concerne un terrain d'une superficie de plus d'un hectare, les surfaces résiduelles faisant l'objet d'un examen particulier ;

Les équipements sont réalisés par le promoteur de telle sorte qu'ils n'entraînent aucune charge pour la Collectivité locale ;

Le projet est compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone 2NA ;

En outre, sont soumis à des conditions d'isolation phonique les habitations situées en bordure de la R.D. 121 (tronçon ANNONAY – DAVEZIEUX) ;

5 – Sont autorisées les constructions annexes des constructions existantes : extensions, garages, dépendances, piscines et leurs locaux techniques.

6 - En zone 2NAd, secteur de CHARMENTON : Peuvent être admises les constructions à usage d'activité et/ou commercial. Dans ce secteur, les terrains doivent avoir une superficie d'au moins un hectare. Une zone de protection des vues le long du CD est à préserver.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA 3 : ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, d'au moins 4 mètres de largeur, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune doit être organisé de manière à comporter en prolongement de la sortie de la parcelle une plate-forme visible de la chaussée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : Défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important.

En ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance (entrepôts, entreprises, commerces...), des dispositions particulières peuvent être exigées.

Zone 2NAd, Secteur de Charmenton :

- Sont interdits tous les types de franchissement du RD121 entre les deux pôles commerciaux (de part et d'autre de la voie), que ce soit par des véhicules motorisés, des cycles ou des piétons.
- La sécurisation de la sortie du RD 121 permettant d'accéder à la zone de Charmenton conditionnera la constructibilité de celle-ci. De plus, l'accès au RD 121 depuis la zone de Charmenton devra être sécurisé dans les mêmes conditions. Il s'agira nécessairement de deux accès distincts. Ces accès seront identifiés dans chaque sens, par l'implantation, 150 m avant la zone, des panneaux de signalisation réglementaires.
- Les accès depuis le domaine public à la zone 2NAd seront réalisés de la manière suivante : Un accès à sens unique pour les entrées en amont du site, un accès à sens unique pour les sorties en aval du site.

II – VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies à créer et à classer dans la voirie communale doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

En zone 2NAd les accès à la zone de Charmenton auront une emprise maximale de 5 mètres.

ARTICLE 2NA 4 : ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

II – ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

b) Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée de plus de 20m² d'emprise au sol par des travaux d'aménagement et/ou de construction (terrasse, toiture, voirie…), l'imperméabilisation des sols doit être limitée et compensée par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux sur le terrain, adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation seront privilégiés.

Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur. Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 5 l/s/ha pour une pluie de période de retour 30 ans. Aucun débit

supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la commune d'Annonay visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux avant rejet vers les ouvrages collecteurs.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite

ARTICLE 2NA 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

- En zone **2NAa**, la surface minimale de chaque lot est de : 1 500 m².
- En zone 2NAd, Secteur de Charmenton, les terrains doivent avoir une superficie d'au moins un hectare pour être constructibles. La zone repérée aux plans par des hachures est inconstructible de façon à préserver les vues depuis la route départementale sur le Grand Paysage.

ARTICLE 2NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (autres que les passages piétons)

1 – Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement des voies ou places, publiques ou privées (à l'alignement futur lorsque les travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de 5 mètres.

Toutefois, lorsque des marges de recul plus importantes sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui figurant au plan.

2 – Le long du C.D. 121, la marge de reculement est portée à 25 mètres de l'axe de la voie.

En zone 2NAd, Secteur de Charmenton : Les constructions situées en zone 2NAd constructible bordée par la route départementale 121, devront être implantées à 25 mètres de l'axe de la voie.

3 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées dans les cas suivants :

a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots sans toutefois qu'il puisse être dérogé (sauf dans les cas prévus en b et c ci-après) à l'application stricte des règles de recul par rapport aux voies limitant l'îlot ou l'ensemble d'îlots.

b) Pour des raisons d'ordre technique ou architectural, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments non édifiés à 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.
c) Pour la modification et l'extension de constructions existantes.

ARTICLE 2NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Les constructions d'habitation individuelle doivent être implantées par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutes les autres constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de toiture ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Cependant, la construction en limite séparative latérale peut être autorisée :
a) Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements.
b) Sur la ou les limites séparatives latérales où existe un immeuble mitoyen également établi en limite.
c) Sur les parcelles de moins de 16 mètres de large.

3 – Des bâtiments annexes et autres constructions limités à un rez-de-chaussée peuvent être édifiés sur les limites séparatives de la propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 2,60 mètres à l'égout, 3.70 mètres au faîtage et que la pente de toiture soit inférieure à 40%.

4 – Des adaptations à la règle 1 ci-dessus peuvent être acceptées pour la modification et l'extension de constructions existantes.

En zone 2NAd, les constructions devront être implantées en recul des limites séparatives suivant la règle : le recul est égal à la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette disposition permet la création de plantations adaptées à la hauteur du bâtiment qui doit s'insérer dans le paysage.

ARTICLE 2NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE 2NA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais), ne peut excéder :
Pour les collectifs = 10 m à l'égout des toitures ;
Pour l'habitat individuel = 8 m à l'égout des toitures ;
Pour les autres constructions = 8 mètres à l'égout des toitures, sauf contraintes techniques particulières ;
Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons sont découpés en tranches de 20 mètres ; pour l'application de cette disposition, la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération. En dessous de 20 mètres linéaires, le point le plus défavorable doit être pris en considération.

2 – Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'ascenseurs, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation.

3 – Des adaptations aux règles du paragraphe 1 peuvent être accordées pour la modification sans surélévation de constructions existantes, pour la construction ou l'aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, de bâtiments destinés aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure.

4 – Dans la zone de protection des vues du Montmiandon, la hauteur maximum des toitures au faîtage ne doit pas excéder l'altitude de la voie dite « Corniche de Montmiandon ».

5– La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 11 mètres au faîtage. Des autorisations peuvent être accordées pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

6– En zone 2NAd, Secteur de Charmenton : La hauteur des constructions est portée dans le secteur à 7 mètres au faîtage et à 5 mètres à l'égout, hauteur mesurée au droit de la limite du RD 121.

ARTICLE 2NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du

paysage naturel. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

2 – Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, parpaings, agglomérés et béton banché « tout-venant ». L'usage des matériaux traditionnels de la région est recommandé ainsi que les enduits de teinte naturelle, à l'exclusion des couleurs vives.

3 – Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

4 – Le permis de construire peut être refusé :
Si, pour les maisons individuelles, les annexes telles que garage, buanderie, etc... ne sont pas intégrées dans la composition ;
Si les volumes bâtis ne sont pas adaptés à la configuration du sol et si les mouvements de terre sont importants et non intégrés au site ;
Si les fermetures et les menuiseries extérieures ne sont pas peintes dans la gamme des ocres, verts ou gris clairs.

5 – La construction de style contemporain doit respecter les principes de base suivants :
Simplicité des volumes ;
Unité des matériaux ;
Harmonie des couleurs ;

En zone 2NAd, les couleurs autorisées sont : vert foncé, kaki, brun, ocre-terre (gamme foncé), gris (d'acier à anthracite), ainsi que les couleurs naturelles du bois ou du béton banché brut. L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise est autorisée sur la façade principale et, ne devra pas couvrir plus de 10% de cette façade. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits, les matériaux destinés à être enduits pourront être laissés à l'état brut à condition que leur mise en œuvre soit parfaitement appareillée. Les enseignes lumineuses de type néons sont interdites.

6 – Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres maximum, peuvent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut de 0.50 mètres maximum de hauteur. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les grillages doivent obligatoirement être doublés d'une haie vive.

En zone 2NAd, les clôtures pleines sont interdites, ainsi que les haies vives homogènes.

7 – Si des liaisons piétonnes existent ou sont prévisibles, les groupes d'habitations et lotissements ne doivent pas être clos dans leur totalité afin de ne pas les compromettre.

8 – Dans la zone de servitude de vue du Montmiandon, en bordure Est de la corniche, les clôtures pleines sont interdites.

ARTICLE 2NA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement.

2 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement.

Dans les lotissements, lorsque le nombre d'habitations est supérieur ou égal à 5, il sera prévu des parcs de stationnement en dehors des lots à raison d'une place pour deux habitations.

3 – Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :
Pour les commerces et les bureaux, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ;
Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement pour 2 lits, 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, ces deux chiffres n'étant pas cumulatifs pour les hôtels-restaurants ;
Pour les autres activités, 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher;

4 – Constructions existantes :

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être exigées pour la transformation, l'extension ou la réhabilitation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.

5 – En cas de non-réalisation d'aires de stationnement, il pourra être fait application des dispositions de l'article L 421.3 (4ème et 5ème alinéas) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et lotissements sont subordonnés à l'observation des règles suivantes :

a) Les espaces communs, traités en espaces de jeux et en espaces plantés, doivent respecter les conditions suivantes :

Pour les logements et ensembles d'habitations individuelles = 10% de la surface du terrain ;

Pour l'habitat collectif = 15% de la surface du terrain ;

b) Il est rappelé que, sur les terrains figurant au plan de zonage sous la rubrique « espaces boisés classés », les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements y sont interdits. (Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

c) Le long des voies pour lesquelles figure au plan le recul minimal des constructions, les lotissements à usage d'habitations et les groupements d'habitations doivent être isolés de ces voies par une double rangée d'arbres à hautes tiges.

En zone 2NAd, secteur de Charmenton :

Les surfaces non bâties et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, en particulier les marges de recul des constructions par rapport aux voies et en limite de zone.

Les façades des bâtiments devront être masquées par la plantation d'arbres de hautes tiges sur 50% de leur linéaire.

Les haies et alignements ne devront pas être constitués d'une même essence sur plus de 5 mètres.

Les limites latérales et la limite de fond des lots devront être plantées à une distance de 3 mètres de la limite par des essences variées couvrant 60% des limites. Les plantations en bosquet seront autorisées.

Les aires de stationnement devront être végétalisées d'essences à port horizontal, il sera prévu 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Cinquante pour cent (50%) des essences employées devront être persistantes et non résineuses.

Le volet paysager du permis de construire devra présenter l'évolution des plantations sur l'opération à 10 ans à l'aide de simulations graphiques définies en fonction des angles de perception des paysages depuis les voies publiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – Le C.O.S. applicable est de 0.40 pour les groupes d'habitations et de lotissements en bande ou en grappe.

Il est de : * 0.30 dans les lotissements d'individuel jumelé
* 0.25 dans les lotissements d'individuel isolé

2 – Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux bâtiments destinés aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

3 – Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage d'activités.

ARTICLE 2NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE NAi

La zone Nai est destinée à recevoir des activités industrielles.

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction compatible avec le développement cohérent de la zone.

Le développement cohérent de la zone est défini par la trame des voiries et des emplacements réservés prévus.

Cette zone comprend un secteur **NAia**, affecté aux établissements industriels importants nécessitant de grandes surfaces de terrain, et un secteur **NAib**, comparable à la zone UIb.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NAi 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

1 – Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers inacceptables pour le voisinage et l'environnement en secteur NAib ;

2 – Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, exceptés ceux visés à l'article NAi 2 ;

3 – Tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager, prévue à l'Article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (cf Annexe 6) ;

4 – Les bâtiments liés à l'activité agricole ;

5 – Les villages de vacances ;

6 – L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;

ARTICLE NAi 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous conditions :

Si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone tels qu'ils résultent du plan-masse constitué par les voiries et les emplacements réservés définissant la structure générale de l'urbanisation.

a) Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols à usage industriel, artisanal, commercial et de services correspondant à la vocation de chaque secteur et, notamment, les installations classées soumises à déclaration et autorisation, sauf celles qui sont susceptibles d'induire des nuisances et des risques inacceptables.
b) Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone.
c) La réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstrucure.
d) Les aires de stationnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NAi 3 : ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune doit être organisé de manière à comporter en prolongement de la sortie de la parcelle une plate-forme visible de la chaussée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : Défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc…

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important.

En ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance (entrepôts, entreprises, commerces...), des dispositions particulières peuvent être exigées.

II – VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies à créer et à classer dans la voirie communale doivent avoir une largeur minimale de 10 mètres de plate-forme et 8 mètres de chaussée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NAi 4 : ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

II – ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle ; les rejets doivent être compatibles avec le traitement biologique de la station d'épuration.

b) Eaux pluviales :
Pour toute surface imperméabilisée de plus de 20m² d'emprise au sol par des travaux d'aménagement et/ou de construction (terrasse, toiture, voirie...), l'imperméabilisation des sols doit être limitée et compensée

par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux sur le terrain, adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation seront privilégiés.

Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur. Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 5 l/s/ha pour une pluie de période de retour 30 ans. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la commune d'Annonay visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux avant rejet vers les ouvrages collecteurs.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures)

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite

ARTICLE NAi 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir :
10 000 m² en secteur NAia ;
1 000 m² en secteur NAib ;
Ces surfaces peuvent être réduites pour le dernier lot d'un îlot dont tous les autres lots sont déjà occupés.

ARTICLE NAi 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (autres que les passages piétons)

1 – Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement des voies ou places, publiques ou privées (à l'alignement futur lorsque les travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de 5 mètres.

2 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées dans les cas suivants :
a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

b) Pour des raisons d'ordre technique ou architectural, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments non édifiés à 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.
c) Pour la modification et l'extension de constructions existantes.

ARTICLE NAi 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de toiture ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, à la demande de deux propriétaires fonciers limitrophes, les constructions accolées en limite de propriété peuvent être autorisées.

ARTICLE NAi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës, destinées à des locaux à usage d'habitation, doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE NAi 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NAi 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur des constructions ne peut excéder :
12 m à l'égout des toitures en secteur **NAia** ;
10 m à l'égout des toitures en secteur **NAib** sauf contraintes techniques particulières ;

La règle précédente ne s'applique pas aux locaux techniques, cheminées, aux dispositifs de ventilation.

ARTICLE NAi 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

2 – Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus

de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

3 – Les clôtures, constituées par des grillages, doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive.

ARTICLE NAi 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des divers véhicules intéressant un établissement (livraison, visiteurs, clients, fournisseurs, service, personnel) doit être assuré à l'intérieur de l'établissement. Le chargement et le déchargement doivent être opérés en dehors des emprises publiques.

En conséquence, pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules utilitaires.

En ce qui concerne le personnel, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour deux emplois.

Pour les constructions à usage d'habitation, de garde ou de service, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement.

ARTICLE NAi 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Les surfaces libres de toute construction doivent être convenablement entretenues et plantées sur 15 % au moins de la surface totale de la parcelle.

2 – Des plantations formant écran peuvent être imposées en limites séparatives et le long des voies et autour des dépôts et décharges.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NAi 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section 2 du présent chapitre.

ARTICLE NAi 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE NB

Il s'agit d'une zone naturelle desservie partiellement par des équipements insuffisants qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

Cette zone comporte des secteurs **NBa** à Pantu et au Grand-Mûrier où est imposée une surface minimale de parcelle de 3 000 m2.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

1 – Les constructions susceptibles d'induire des dangers ou des nuisances inacceptables pour le voisinage et l'environnement ;

2 – Les dépôts, affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (cf Annexe 2) ;

3 – Les occupations du sol soumises à l'autorisation d'aménager prévues à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (cf Annexe 6) ;

4 – Les villages de vacances ;

5 – L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;

ARTICLE NB 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés :

1 – Les constructions à usage d'habitation et d'activités sur des terrains conformes aux dispositions des articles NB 4 et NB 5 et dans la limite de 250 m2 de surface de plancher ;

2 – L'extension des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 30 % de la surface de plancher initiale (même si celle-ci est de 250 m2) ;

3 – La construction et l'extension de bâtiments à usage d'équipements publics ;

4 – Les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 : ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'au moins 4 mètres de largeur, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune doit être organisé de manière à comporter en prolongement de la sortie de la parcelle une plate forme visible de la chaussée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important.

II – VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies à créer et à classer dans la voirie communale doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres de plate forme et 5 mètres de chaussée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NB 4 : ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I – EAU :

a) Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
b) Il est toutefois admis que, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer par branchement sur un réseau collectif, des constructions agricoles et des habitations individuelles peuvent être autorisées dès lors que l'alimentation en eau est réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, la distribution devant toutefois s'effectuer par des canalisations.

II – ASSAINISSEMENT :

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées.

III- EAUX PLUVIALES :

Pour toute surface imperméabilisée de plus de 20m² d'emprise au sol par des travaux d'aménagement et/ou de construction (terrasse, toiture, voirie…), l'imperméabilisation des sols doit être limitée et compensée par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux sur le terrain, adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation seront privilégiés.

Dans le cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif d'absorption naturelle dans le sol, un rejet au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être autorisé dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau et le respect des règlementations en vigueur. Le débit maximal de rejet des eaux pluviales évacuées est limité à 5 l/s/ha pour une pluie de période de retour 30 ans. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public. Un regard de visite sera créé en limite de propriété.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la commune d'Annonay visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux avant rejet vers les ouvrages collecteurs.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite

ARTICLE NB 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Pour être constructible, toute parcelle doit avoir au moins :

Une surface de 1 000 m2, lorsqu'elle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable. (ce seuil est porté à 3 000 m2 dans la zone **NBa**).
Une surface de 4 000 m2, dans le cas contraire.

ARTICLE NB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (autres que les passages piétons)

1 – Le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des voies ou places publiques (à l'axe futur si des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévues) est de 10 mètres.

Toutefois, lorsque des marges de recul plus importantes sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui figurant au plan.

2 – Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées dans les cas suivants :
a) Pour des raisons d'ordre technique ou architectural, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments non édifiés à 10 mètres de l'axe existant ou projeté de la voie.
b) Pour la modification et l'extension de constructions existantes.

ARTICLE NB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Les constructions d'habitation individuelle doivent être implantées par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutes les autres constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de toiture ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Cependant, la construction en limite séparative latérale peut être autorisée :
a) Sur la ou les limites séparatives latérales où existe un immeuble mitoyen également établi en limite.
b) Sur les parcelles de moins de 16 mètres de large.

3 – Des bâtiments annexes et autres constructions limités à un rez-de-chaussée peuvent être édifiés sur les limites séparatives de la propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 2.60 mètres à l'égout.

4 – Des adaptations à la règle 1 ci-dessus peuvent être acceptées pour la modification de constructions existantes.

ARTICLE NB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE NB 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais), ne peut excéder 8 m à l'égout des toitures.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons sont découpés en tranches de 20 mètres ; pour l'application de cette disposition, la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

2 – Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'ascenseurs, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation.

3 – Des adaptations aux règles du paragraphe 1 peuvent être accordées pour la modification sans surélévation de constructions existantes.

4 –La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 11 mètres au faîtage. Des autorisations peuvent être accordées pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE NB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

2 – Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, parpaings, agglomérés et béton banché « tout-venant ».
L'usage des matériaux traditionnels de la région est recommandé ainsi que les enduits de teinte naturelle, à l'exclusion des couleurs vives.

3 – Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

4 – Pour les maisons individuelles, il est recommandé d'intégrer dans la composition les annexes telles que garage, buanderie…
Les volumes bâtis doivent être, autant que possible, « accrochés » au sol ; les mouvements de terre importants non intégrés dans le site sont interdits.
Si les fermetures et les menuiseries extérieures ne sont pas peintes dans la gamme des ocres, verts ou gris clairs.

5– La construction de style contemporain doit respecter les principes de base suivants :
Simplicité des volumes ;
Unité des matériaux ;
Harmonie des couleurs .

6 – Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres maximum, peuvent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0.50 mètres maximum de hauteur. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les grillages doivent obligatoirement être doublés d'une haie vive.

ARTICLE NB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est rappelé que, sur les terrains figurant au plan de zonage sous la rubrique « espaces boisés classés », les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements y sont interdits. (Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – Lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif d'eau potable, le C.O.S. applicable est de 0.15.

Toutefois, la surface de plancher totale ne doit pas dépasser 250 m² pour les constructions à usage d'habitation et d'activités.

2 – Dans le cas contraire, le C.O.S. applicable est de 0.04.

Toutefois, la surface de plancher ne doit pas dépasser 250 m² pour les constructions à usage d'habitation et d'activités.

3 – Aucun C.O.S. n'est applicable aux constructions liées aux exploitations agricoles.

4 - Aucun C.O.S. n'est applicable aux parcelles de moins de 1 000 m² occupées par un bâtiment à usage d'habitation.

5 - Aucun C.O.S. n'est applicable aux constructions à usage d'équipements publics.

ARTICLE NB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE NC

C'est une zone naturelle à protéger en raison de sa valeur économique ; elle est particulièrement réservée à l'agriculture.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NC 2.

ARTICLE NC 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions du paragraphe NC 1 ci-dessus, peuvent être autorisés :

1 – Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leurs dépendances.

2 – Les installations et travaux divers, directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

3 - La reconstruction ou les modifications limitées de constructions existantes à la date de publication du P.O.S. (20 juillet 1977), la surface des extensions est limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant ;

4 – Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, à condition qu'ils offrent au plus 6 emplacements, qu'ils aient une capacité maximum de 20 campeurs par exploitation agricole et qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 100 m) des bâtiments principaux d'exploitation agricole ;

5 – L'ouverture des carrières « soumises à déclaration préalable » est autorisée sous réserve de conditions particulières d'exploitation, de durée et de remise en état des lieux qui sont fixées par la commune et les administrations concernées dans le cadre des dispositions, de la législation relative aux carrières, en vigueur ;

6 – Les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics .

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 : ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'au moins 4 mètres de largeur, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune doit être organisé de manière à comporter en prolongement de la sortie de la parcelle une plate forme visible de la chaussée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : Défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc…

Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important.

II – VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies à créer et à classer dans la voirie communale doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres de plate forme et 5 mètres de chaussée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NC 4 : ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I – EAU :

a) Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
b) Il est toutefois admis que, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer par branchement sur un réseau collectif, des constructions agricoles et des habitations individuelles peuvent être autorisées dès lors que l'alimentation en eau est réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, la distribution devant toutefois s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, le point d'eau doit être protégé par une zone de 35 mètres de rayon, entièrement située sur la parcelle du pétitionnaire.

II – ASSAINISSEMENT :

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées.

ARTICLE NC 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Les parcelles doivent avoir des dimensions conformes aux normes définies par les règlements sanitaires en vigueur pour le type d'assainissement prévu. En outre, elles doivent permettre l'inscription d'un cercle de 35 mètres de rayon lorsqu'on se trouve dans le cas (b) défini à l'article NC 4.

ARTICLE NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (autres que les passages piétons)

1 – Le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des voies ou places publiques (à l'axe futur si des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de 10 mètres.

2 – Le long des C.D. 121 et 206, la marge de reculement est portée à 25 mètres de l'axe de la voie.

3 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées dans les cas suivants :
a) Pour des raisons d'ordre technique ou architectural, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments non édifiés à 10 mètres de l'axe existant ou projeté de la voie.
b) Pour la modification et l'extension de constructions existantes.

ARTICLE NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 –Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de toiture ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Cependant, la construction en limite séparative latérale peut être autorisée :

a) Sur la ou les limites séparatives latérales où existe un immeuble mitoyen également établi en limite.
b) Sur les parcelles de moins de 16 mètres de large.

3 – Des bâtiments annexes et autres constructions limités à un rez-de-chaussée peuvent être édifiés sur les limites séparatives de la propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 2.60 mètres à l'égout.

4 – Des adaptations à la règle 1 ci-dessus peuvent être acceptées pour la modification et l'extension de constructions existantes.

ARTICLE NC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais), ne peut excéder 8 m à l'égout des toitures.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons sont découpés en tranches de 20 mètres ; pour l'application de cette disposition, la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

2 – Les règles des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'ascenseurs, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation.

3 – Des adaptations aux règles du paragraphe 1 peuvent être accordées pour la modification sans surélévation de constructions existantes.

4 –La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

Des autorisations peuvent être accordées pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage naturel. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

2 – Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, parpaings, agglomérés et béton banché « tout-venant ». L'usage des matériaux traditionnels de la région est recommandé ainsi que les enduits de teinte naturelle, à l'exclusion des couleurs vives.

3 – Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

4 – Les volumes bâtis doivent être, autant que possible, « accrochés » au sol ; les mouvements de terre importants non intégrés dans le site sont interdits.

5 - les fermetures et les menuiseries extérieures ne sont pas peintes dans la gamme des ocres, verts ou gris clairs.

6 – Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres maximum, peuvent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut de 0.50 mètres maximum de hauteur. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Les grillages doivent obligatoirement être doublés d'une haie vive.

ARTICLE NC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est rappelé que, sur les terrains figurant au plan de zonage sous la rubrique « espaces boisés classés », les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements y sont interdits. (Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE NC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE ND

C'est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site.

Elle comprend un secteur **NDa** ayant vocation à l'accueil des activités de la filière Bois et un secteur **NDb** à vocation touristique, hôtelière et sportive.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND 2.

ARTICLE ND 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions du paragraphe ND 1 ci-dessus, peuvent être autorisés :

1 – La reconstruction ou les modifications limitées de constructions existantes à la date de publication du P.O.S. (20 juillet 1977), la surface des extensions est limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant ;

2 – Les terrains de camping et caravanage de 6 emplacements maximum ou pouvant recevoir 20 campeurs au maximum (cf Annexe 6).

3 – Les constructions à usage agricole destinées à satisfaire des besoins nés de l'économie rurale ;

4 – Les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;

5 – Les occupations du sol soumises à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (cf Annexe 6) ;

6 – Dans le secteur NDa, les occupations et utilisations du sol liées aux activités de la filière Bois ;

7 – Dans le secteur NDb, les occupations et utilisations du sol à vocation touristique, hôtelière et sportive

8 – Dans le secteur de Charmenton adjacent à la zone 2NAd, le strict stationnement utile et nécessaire aux projets d'aménagement de la zone 2NAd. Le dessin des stationnements et des abords devra être présenté sur le dossier de permis de construire.

9- Dans toutes les zones ND sont autorisées :
- les annexes aux habitations, dans la limite de 2 annexes par habitation et de 15 m² de surface de plancher par annexe
- une piscine par habitation

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 : ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'au moins 4 mètres de largeur, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune doit être organisé de manière à comporter en prolongement de la sortie de la parcelle une plate-forme visible de la chaussée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : Défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc…

Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important.

II – VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies à créer et à classer dans la voirie communale doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE ND 4 : ALIMENTATION EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I – EAU :

a) Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
b) Il est toutefois admis que, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer par branchement sur un réseau collectif, des constructions agricoles et des habitations individuelles peuvent être autorisées dès lors que l'alimentation en eau est réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, la distribution devant toutefois s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, le point d'eau doit être protégé par une zone de 35 mètres de rayon, entièrement située sur la parcelle du pétitionnaire.

II – ASSAINISSEMENT :

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées.

ARTICLE ND 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Les parcelles doivent avoir des dimensions conformes aux normes définies par les règlements sanitaires en vigueur pour le type d'assainissement prévu. En outre, elles doivent permettre l'inscription d'un cercle de 35 mètres de rayon lorsqu'on se trouve dans le cas (b) défini à l'article ND 4.

ARTICLE ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (autres que les passages piétons)

1 – Le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des voies ou places publiques (à l'axe futur si des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) est de 10 mètres.

2 – Le long des C.D. 121 et 206, la marge de reculement est portée à 25 mètres de l'axe de la voie.

3 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées dans les cas suivants :

a) Pour des raisons d'ordre technique ou architectural, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments non édifiés à 10 mètres de l'axe existant ou projeté de la voie.
b) Pour la modification et l'extension de constructions existantes.

ARTICLE ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales et de fond à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de toiture ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Cependant, la construction en limite séparative latérale peut être autorisée :

a) Sur la ou les limites séparatives latérales où existe un immeuble mitoyen également établi en limite.
b) Sur les parcelles de moins de 16 mètres de large.

3 – Des bâtiments annexes et autres constructions limités à un rez-de-chaussée peuvent être édifiés sur les limites séparatives de la propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 2.60 mètres à l'égout.

4 – Des adaptations à la règle 1 ci-dessus peuvent être acceptées pour la modification et l'extension de constructions existantes.

ARTICLE ND 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE ND 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE ND 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais), ne peut excéder 8 m à l'égout des toitures.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons sont découpés en tranches de 20 mètres ; pour l'application de cette disposition, la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches est alors prise en considération.

2 – Les règles des paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'ascenseurs, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation.

3 – Des adaptations aux règles du paragraphe 1 peuvent être accordées pour la modification sans surélévation de constructions existantes.

4 –La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

ARTICLE ND 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage naturel. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

2 – Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, parpaings, agglomérés et béton banché « tout-venant ». L'usage des matériaux traditionnels de la région est recommandé ainsi que les enduits de teinte naturelle, à l'exclusion des couleurs vives.

3 – Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

4 – Les volumes bâtis doivent être, autant que possible, « accrochés » au sol ; les mouvements de terre importants non intégrés dans le site sont interdits.

5 - les fermetures et les menuiseries extérieures ne sont pas peintes dans la gamme des ocres, verts ou gris clairs.

6 – Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres maximum, peuvent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0.50 mètres maximum de hauteur. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les grillages doivent obligatoirement être doublés d'une haie vive.

ARTICLE ND 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est rappelé que, sur les terrains figurant au plan de zonage sous la rubrique « espaces boisés classés », les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements y sont interdits. (Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Secteur de Charmenton : les aires de stationnement devront être végétalisées d'essences à port horizontal, il sera prévu 1 arbre pour 3 places de stationnement. Cinquante pour cent (50%) des essences employées devront être persistantes et non résineuses.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE ND 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXE 1

Articles du Code de l'Urbanisme demeurant applicables au territoire communal à la publication du P.O.S.

ARTICLE L 111-9

L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L 421-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

ARTICLE R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteint à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111-3

La construction sur des terrains exposés à un risque, tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.
Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal.

ARTICLE R 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant au besoin de l'immeuble à construire.
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité, mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies de constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera le moindre.

ARTICLE R 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve des prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par le décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au (b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

ARTICLE R 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 2

ARTICLE L 123-1 : Contenu du Plan d'Occupation des Sols

Les Plans d'Occupations des Sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteurs s'ils en existent, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

A cette fin, ils doivent :

1) Délimiter des zones urbaines en prenant notamment en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transport des populations actuelles et futures. La délimitation de ces zones prend en considération la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, les terrains produisant des denrées de qualité supérieure, l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques, la présence d'équipements spéciaux importants. Les Plans d'Occupation des Sols déterminent l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées.

2) Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

Ils peuvent en outre :

3) Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords.

4) Fixer, pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, un ou des Coefficients d'Occupation des Sols qui déterminent éventuellement pour chaque nature de construction la densité de construction qui y est admise.

5) Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 4) ci dessus et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter.

6) Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables.

7) Délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

8) Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

9) Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent.

10) Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

11) Délimiter les zones dans lesquelles pourront s'implanter les magasins de détail dont l'octroi du permis de construire ou la réalisation est soumis à autorisation préalable de la Commission Départementale d'Urbanisme Commercial par l'article L 451-5 du présent Code.

12) Délimiter les zones visées à l'article L 372-3 du Code des communes.

Les règles, mentionnées au 2) et 3) ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du Coefficient d'Occupation des Sols, soit en raison des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

Les règles et servitudes définies par un Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les Plans d'Occupations des Sols doivent être compatibles avec les prescriptions prises en application de l'article L 111-1-1 et les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur s'ils en existent, et respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants. Ils prennent en considération les dispositions des programmes locaux de l'Habitat lorsqu'ils existent.

ARTICLE R 442-2 : Installations et travaux divers

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, délivrée au nom de l'Etat, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1.
c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

ANNEXE 3

ARTICLE L 130-1 (extraits) : Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer

Les Plans d'Occupations de Sols peuvent classer espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier (...).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 6 août 1963 ;
Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière ;

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et détails déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421-2-1 à L 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421-9 sont alors applicables.
b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ARRETE PREFECTORAL DU 5 DECEMBRE 1978
PORTANT DISPENSE D'AUTORISATION POUR CERTAINES CATEGORIES DE COUPE DE BOIS

Cet arrêté stipule :

Article 1 : Sont dispensées de l'autorisation préalable, prévue par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

Catégorie I : Coupes d'amélioration des peuplements feuillus ou résineux traités en futaie régulière équienne, effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie II : Coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution d'une peupleraie équivalente dans un délai de trois ans, et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

Catégorie III : Coupes de régénération de peuplements résineux arrivés à maturité, sous réserve de reconstitution naturelle ou artificielle d'un peuplement équivalent dans un délai de trois ans, et qu'aucune coupe identique contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété.

Catégorie IV : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité, respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions, ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie.

Catégorie V : Coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50% du volume des réserves existant avant la coupe, et à condition que la dernière coupe effectuée sur la surface parcourue remonte à plus de vingt cinq ans, ainsi que les coupes préparatoires à la conversion du taillis sous futaie en futaie.

Catégorie VI : Coupes de jardinage cultural en futaie résineuse d'âge divers, à la rotation minimum de cinq ans, sous réserve que chaque opération prélève au maximum 25% du volume sur pied.

Article 2 : Ces dispositions sont accordées sous réserve :

1) Que les surfaces parcourues par chaque opération annuelle soient inférieures ou égales aux surfaces ci-après :

Catégorie I	=	5 hectares
Catégorie II	=	5 hectares
Catégorie III	=	5 hectares
Catégorie IV	=	sans limitation
Catégorie V	=	10 hectares

Catégorie VI = 5 hectares

2) Que les parcelles à exploiter ne soient pas situées dans :

Une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un Plan d'Occupation des Sols rendu public et approuvé ;
Une zone d'habitat délimitée par un Plan d'Urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé ;
Une zone urbaine délimitée par une Zone d'Environnement Protégée (Z.E.P.) ;
Une zone d'aménagement concerté, faisant l'objet d'un Plan d'Aménagement de Zone approuvé (P.A.Z.) ;
Les sites et paysages des périmètres sensibles, soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet, en application de l'article R 142-3 du Code de l'Urbanisme ;

Arrêté 3 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 1er, et qui ne sont pas effectuées :

Soit dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;
Soit dans le cadre des dispositions des livres I et II du Code forestier ;

Restent soumises à autorisation préalable conformément aux articles R 130-1 et R 130-6 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE 4

- EMPLACEMENTS RESERVES -

I – FINALITES DE LA CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE :

En vertu de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme (cf annexe 2), le P.O.S. peut « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

En vertu de la circulaire n° 78-14 du 17 janvier 1978, la création d'un emplacement réservé a deux finalités :

1) Eviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

2) Faire connaître précisément la destination future de ce terrain, même s'il appartient déjà à une collectivité ou un service public.

II – DROIT DU PROPRIETAIRE D'UN TERRAIN MIS EN RESERVATION :

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé peut mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de la réservation d'acquérir ce terrain dans les conditions prévues à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme ainsi rédigé :

ARTICLE L 123-9 :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan d'Occupation des Sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition ».

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants-droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé ».

« La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité ».

« La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande ».

« A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le P.O.S. et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé ».

« Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnés au 3ème alinéa ci-dessus ».

« Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan d'Occupation des Sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13-10 et L 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

« Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au 4ème alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisie du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au 5ème alinéa ci-dessus ».

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L 12.3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan d'Occupation des Sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

ANNEXE 5

CONSTRUCTIONS A PROXIMITE DE LIGNES ELECTRIQUES -

En vertu de la circulaire DAFU 73-49 du 12 mars 1973, les services E.D.F. demandent à être consultés pour toute construction située à moins de :

25 m d'un ouvrage 63 KV
50 m d'un ouvrage 150 ou 225 KV
60 m d'un ouvrage 400 KV

ANNEXE 6

- PROCEDURES EXISTANTES EN MATIERE DE CAMPING, STATIONNEMENT DE CARAVANES, HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (H.L.L.)

I – Terrains aménagés pour recevoir de façon permanente
Soit plus de 6 tentes ou caravanes
Soit plus de 20 campeurs

Sont soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme :

A – Terrains de camping et caravanage

1) Camp de loisirs (cession d'emplacements possible)
2) Camp de tourisme (location au mois au maximum)
   - Camp de tourisme classé
   - Camp de tourisme saisonnier (fonctionnement de 2 mois par an, 120 emplacements, 1,5 ha maximum)
   - Camp de tourisme – aire naturelle (fonctionnement de 6 mois par an, 25 emplacements, 1 ha maximum)

B – Parcs résidentiels de loisirs
Terrains de camping ou caravanage ayant un nombre de H.L.L. supérieur à 35 ou 20% du nombre total d'emplacements.

C – Village de vacances
En hébergement léger (les autres formules de villages de vacances peuvent être soumises à permis de construire).

II – Camping et stationnement de caravanes hors terrains aménagés

A – Terrain recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs :
Sont soumis à déclaration (article R 443-6-4).

B – Stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois :
Sont soumis à autorisation (article R 443-4).

C – Mise à disposition exceptionnelle de terrains à des campeurs (ex : Camp de scouts) :
Régime de dérogation décidé par le COREP.